

# 《 近畿圏のマンション市場動向 》

－ 2017年上半期（1～6月）－

2017.7.18

◎前年同期比 1.4%減の 8,815 戸。

大阪市部、神戸市部、兵庫県下、京都府下、奈良県が減少。

◎価格は 3,709 万円（2.7%ダウン）、㎡単価 62.2 万円（0.2%ダウン）。

◎下半期は約 1 万戸。タワー・大規模の発売開始がキーポイント。

(1) 1～6月の発売は 8,815 戸、前年同期比 1.4%減。

'16年 8,941 戸、'15年 1万 102 戸、'14年 8,712 戸、'13年 1万 1,318 戸、'12年 1万 334 戸、'11年 9,305 戸、'10年 1万 231 戸、'09年 1万 157 戸、'08年 1万 1,857 戸、'07年 1万 5,096 戸、'06年 1万 4,311 戸、'05年 1万 4,078 戸、'04年 1万 5,823 戸、'03年 1万 5,271 戸、'02年 2万 443 戸、'01年 1万 7,274 戸、'00年 1万 9,601 戸、'99年 1万 6,698 戸、'98年 1万 3,052 戸、'97年 1万 5,306 戸、'96年 2万 633 戸(過去最多)、'95年 1万 6,088 戸、'94年 1万 8,066 戸。

(2) 契約率平均は 76.9%、前年同期の 71.8%に比べ、5.1ポイントのアップ。

(3) 1戸当たり価格は 3,709 万円、1㎡当たりの単価は 62.2 万円。

前年同期比で戸当たり価格は 101 万円（2.7%）のダウン、㎡単価は 0.1 万円（0.2%）のダウン。  
戸当たり価格、㎡単価ともに 5年ぶりのダウン。

(4) 継続販売戸数は 2,172 戸、'16年 6月末（2,382 戸）比 210 戸減。

(5) 下半期（7～12月）の販売見込みは、約 1 万戸（'16年 9,735 戸）。

'16年 1～12月 1万 8,676 戸、'17年 1～12月（見込み）約 1万 9,000 戸。

調査主体＝（株）不動産経済研究所（社長・高橋幸男）

大阪事務所＝大阪市中央区久太郎町 1-9-26 船場 IS ビル 5 階

TEL 06-6260-1088 FAX 06-6260-1090

本社＝東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

☆近畿圏のマンション市場動向 <2017年上半期(1~6月)>

1. 2017年上半期(1~6月)の新規販売戸数は8,815戸である。対前年同期(8,941戸)比1.4%(126戸)減である。
2. 上半期の地域別販売戸数は大阪市部4,444戸(前年同期4,679戸)、大阪府下1,718戸(同1,481戸)、神戸市部707戸(同782戸)、兵庫県下680戸(同881戸)、京都市部751戸(同617戸)、京都府下149戸(同209戸)、奈良県130戸(同192戸)、滋賀県139戸(同95戸)、和歌山県97戸(同5戸)である。
3. 前年同期実績に対する地域別増減率は大阪市部5.0%減、大阪府下16.0%増、神戸市部9.6%減、兵庫県下22.8%減、京都市部21.7%増、京都府下28.7%減、奈良県32.3%減、滋賀県46.3%増、和歌山県1,840.0%増となっている。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は3,709万円、62.2万円である。  
前年同期は3,810万円、62.3万円であったので、前年同期比総額では101万円(2.7%)のダウン、㎡単価では0.1万円(0.2%)のダウンである。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価(各増減率)は以下の通り。  
大阪市部3,387万円、70.8万円(前年同期比2.5%上昇、6.3%上昇)、大阪府下3,899万円、52.3万円(同0.9%上昇、2.1%上昇)、神戸市部3,644万円、58.4万円(同13.1%下落、6.4%下落)、兵庫県下4,667万円、61.4万円(同0.8%下落、同値)、京都市部4,328万円、64.9万円(同24.1%下落、18.0%下落)、京都府下3,986万円、53.9万円(同3.2%上昇、4.7%上昇)、奈良県3,760万円、48.2万円(同8.0%下落、6.8%下落)、滋賀県3,774万円、49.1万円(同8.2%上昇、10.1%上昇)、和歌山県3,429万円、45.5万円(同12.0%上昇、6.3%上昇)。  
神戸市部、京都市部の単価下落が全体を押し下げた。
6. 1~6月の平均月間契約率は76.9%で、前年同期の71.8%に比べて5.1ポイントアップしている。
7. 1~6月の総契約戸数(2016年末の継続販売戸数を含む)は9,425戸で前年同期実績の総契約戸数8,958戸を467戸(5.2%)上回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は349戸(販売戸数の4.0%)、フラット35付戸数は5,167戸(58.6%)であった。
9. 下半期の販売見込みは、約1万戸で前年同期(9,735戸)比2.7%増。

☆地区別マンション供給戸数

地区	2016年1-6月		2017年1-6月	
	戸数	比率(%)	戸数	比率(%)
大阪市	4,679	52.3	4,444	50.4
大阪府下	1,481	16.6	1,718	19.5
神戸市	782	8.7	707	8.0
兵庫県下	881	9.9	680	7.7
京都市	617	6.9	751	8.5
京都府下	209	2.3	149	1.7
奈良県	192	2.1	130	1.5
滋賀県	95	1.1	139	1.6
和歌山県	5	0.1	97	1.1
計(平均)	8,941	100	8,815	100

☆価格の動き

平均価格(万円)		㎡単価(万円)		平均専有面積(㎡)	
2016.1-6	2017.1-6	2016.1-6	2017.1-6	2016.1-6	2017.1-6
3,303	3,387	66.6	70.8	49.57	47.87
3,865	3,899	51.2	52.3	75.48	74.60
4,193	3,644	62.4	58.4	67.18	62.36
4,707	4,667	61.4	61.4	76.62	76.02
5,699	4,328	79.1	64.9	72.05	66.64
3,861	3,986	51.5	53.9	75.02	73.91
4,085	3,760	51.7	48.2	78.96	78.05
3,489	3,774	44.6	49.1	78.26	76.87
3,062	3,429	42.8	45.5	71.60	75.34
3,810	3,709	62.3	62.2	61.16	59.66

☆新規マンション月間契約率(新規発売分)

項目	2017/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	1,396	1,394	1,575	1,391	1,738	1,321	1,469
契約戸数	1,048	1,039	1,155	1,088	1,388	1,060	1,130
契約率	75.1	74.5	73.3	78.2	79.9	80.2	76.9
平均価格	3,341	3,747	3,987	3,833	3,570	3,776	3,709
項目	2016/1月	2月	3月	4月	5月	6月	1-6月平均
発売戸数	899	1,640	2,143	1,320	1,422	1,517	1,490
契約戸数	603	1,180	1,684	924	917	1,112	1,070
契約率	67.1	72.0	78.6	70.0	64.5	73.3	71.8
平均価格	3,798	3,717	4,046	3,811	3,327	4,034	3,810